




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

PRINS BERNHARDSTRAAT 23 3314 PR DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 385.000,- K.K.

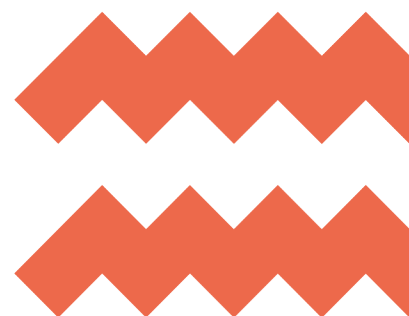
**Vastgoed
Ned.**

078 - 89 02 748
drechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	101 m ²
Inhoud	376 m ³
Bouwjaar	1947
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	A



OMSCHRIJVING

Ruim, gezellig & verrassend centraal wonen!

In het hart van Nieuw Krispijn, een buurt waar jong & oud, gezinnen en alleenstaanden door elkaar wonen, staat deze ruime eengezinswoning met vier slaapkamers en een heerlijke, ontspannen sfeer. Een echte fijne plek waar de huidige eigenaren jarenlang met plezier hebben gewoond, maar nu ruimte maken voor een nieuw gezin dat hier net zo'n mooie tijd mag beleven.

De woning heeft nog een paar van die details waar wij zó van houden: authentieke elementen die het huis karakter geven. De straten zijn breed opgezet, parkeren is geen enkel probleem en omdat de woning in het midden van de straat ligt, woon je hier heerlijk rustig.

De ruime voortuin geeft meteen een welkom gevoel en achter vind je een fijne tuin op het noorden. Maar geen zorgen: doordat er geen hoogbouw om je heen staat, heb je hier verrassend veel zon. Binnen vind je een gezellige, nette woonkamer met een aparte keuken, maar wil je het open trekken voor een leefkeuken, dan kan dat heel eenvoudig. Met zonnepanelen, een praktische indeling en veel leefruimte zit je hier ook voor de toekomst meteen goed.

De locatie? Echt top. In 2 minuten fietsen sta je op het station, de Jumbo is letterlijk om de hoek en ook het historische centrum is binnen loop- of fietsafstand. De buurt heeft een gemoedelijke & informele sfeer. Precies dat gezellige, laagdrempelige karakter waar Krispijn om bekendstaat.

Hier woon je ruim, rustig én super centraal. Een heerlijke plek voor iedereen die een fijn thuis zoekt in Dordrecht.

Indeling:

Entree in de hal met meterkast, toilet, trapkast, trapopgang, toegang tot de woonkamer en toegang tot de keuken.

Toilet, vrijhangend met fonteintje en gedeeltelijk betegelde wanden.

Meterkast met 8 groepen, 2x aardlekschakelaar, hoofdschakelaar, dag- en nachtstroom.

Ruime trapkast met watermeter, de wanden zijn geïmpregneerd tegen vochtotrek.

Doorzon woonkamer met laminaat vloer. De keuken is op dit moment apart van de woonkamer, er zijn echter ook mensen in de straat die de twee ruimtes samen hebben getrokken.

Nette keuken met dubbele wandopstelling voorzien van een vaatwasser, ruimte voor de wasmachine, koelkast, vriezer, dubbele spoelbak, 4 pits gaskookplaat, oven, magnetron en deur naar de tuin.

De achtertuin is bijzonder ruim en vrij gelegen, er is een achterom aanwezig en een vrijstaande stenen berging.



Eerste verdieping:

Overloop met vaste trap naar de tweede verdieping en toegang tot alle vertrekken.

Slaapkamer 1 gelegen aan de voorzijde.

Slaapkamer 2, ook gelegen aan de voorzijde.

Slaapkamer 3 gelegen aan de achterzijde, alle kamers zijn keurig afgewerkt met stuc wanden en laminaat vloer.

Badkamer met vrijhangend toilet, wastafel, douchehoek en thermostaatkraan en elektrische ventilatie.

Kast met opstelling van de eigen CV ketel (2015).

Tweede verdieping:

Van oorsprong zit er een bergvlaming in deze woningen. Een aantal jaren geleden hebben de huidige eigenaren gekozen voor een vaste trap, dakopbouw EN dakkapel waardoor de ruimte is omgetoverd tot een mooie voorzolder en grote extra slaapkamer, een enorme meerwaarde!

Overloop met omvormer van de zonnepanelen en dakraam, vinyl vloer.

Slaapkamer 4 met airconditioning, stuc wanden, bergruimte onder schuin dak en vinyl vloer.

Algemeen:

Airconditioning zolder 2025 nieuw geplaatst.

Rookmelders geplaatst 2024.

6 Eigen zonnepanelen geplaatst in 2023.

Keuken vervangen 2017 inclusief apparatuur (vaatwasser in 2025 vernieuwd).

Badkamer vervangen circa 2016.

CV ketel geplaatst in 2015.

Dakopbouw, vaste trap naar de tweede verdieping en dakkapel geplaatst circa 3 jaar geleden.

Alle buitenkozijnen van kunststof. Behalve het kozijn van de voordeur, het raampje boven de voordeur, en het raampje in het toilet beneden. Deze zijn nog origineel en zijn van hout. De deur is ook van hout en origineel.

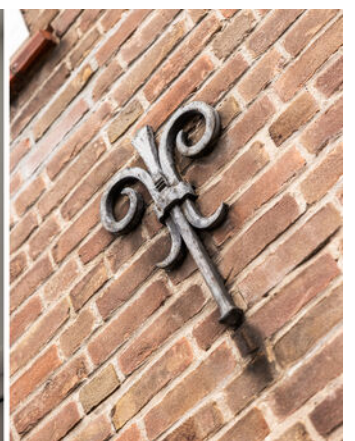
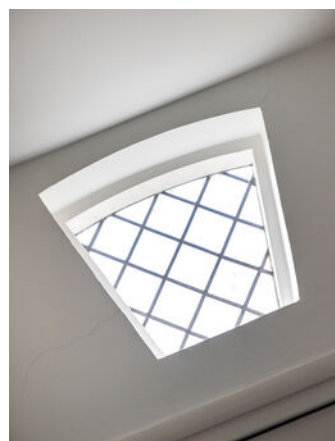
Oplevering in overleg, voorkeur van de verkopers 13 april 2026.

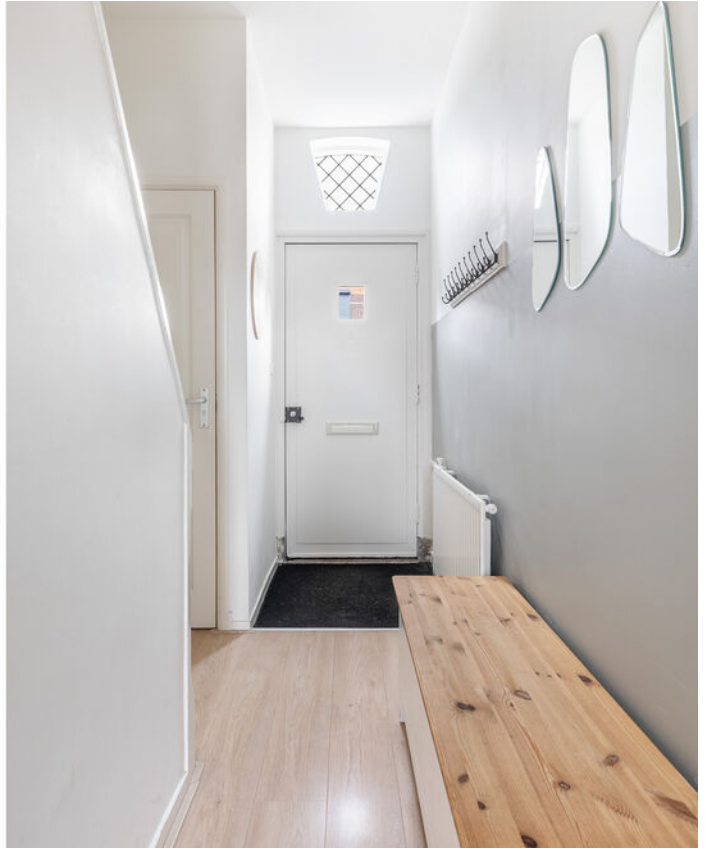
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



















PLATTEGROND



Prins Bernardstraat 23 Dordrecht
-BEGANE GROND-

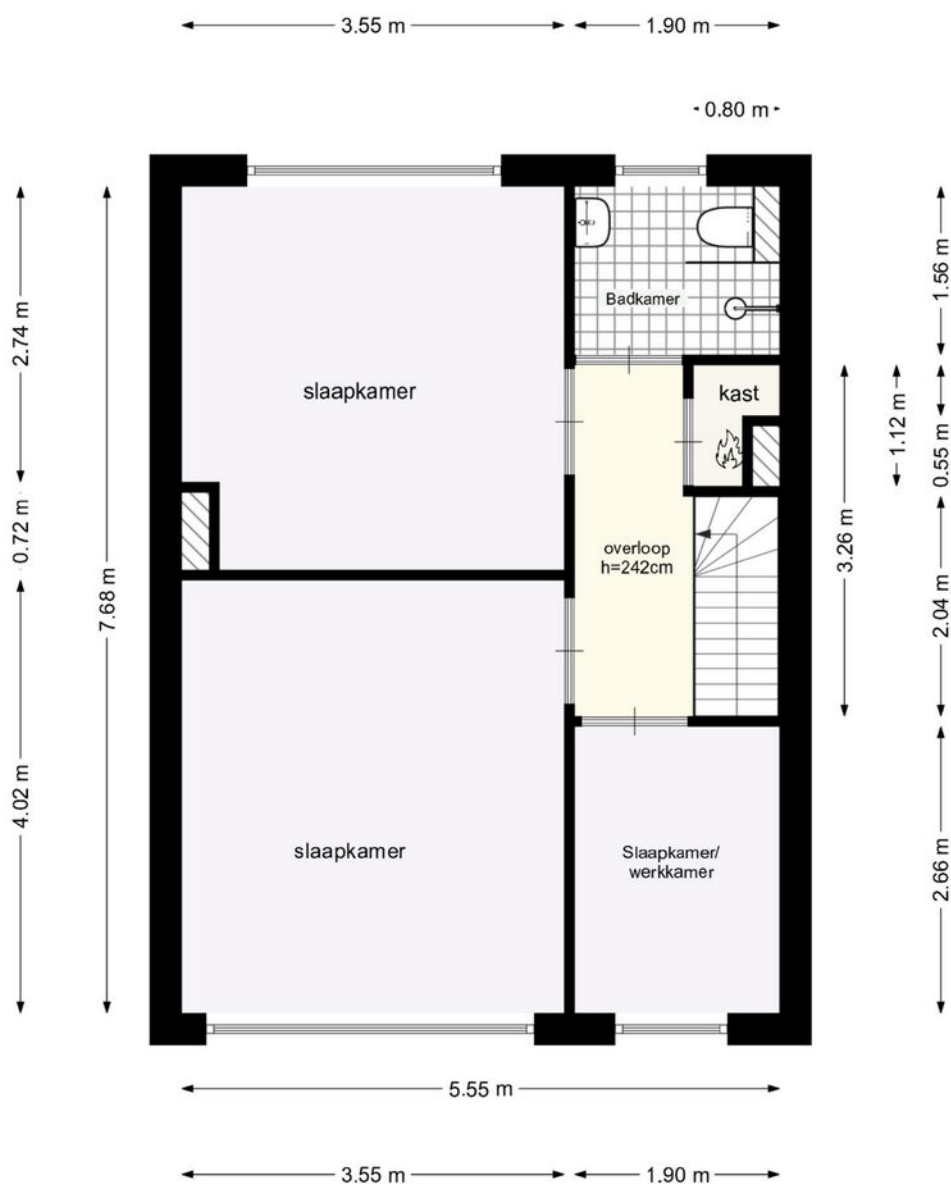


Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

PLATTEGROND



Prins Bernardstraat 23 Dordrecht
-1e VERDIEPING-

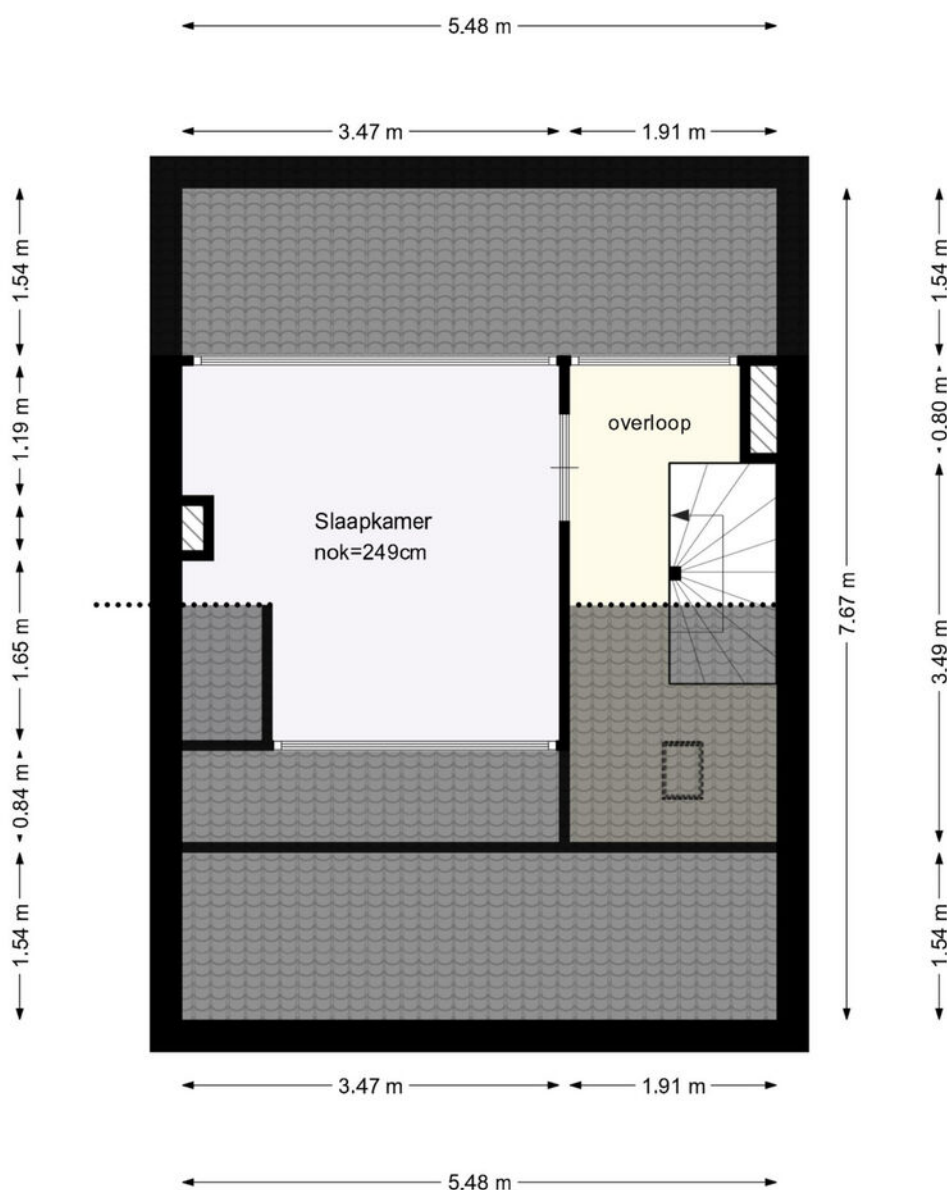


Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

PLATTEGROND

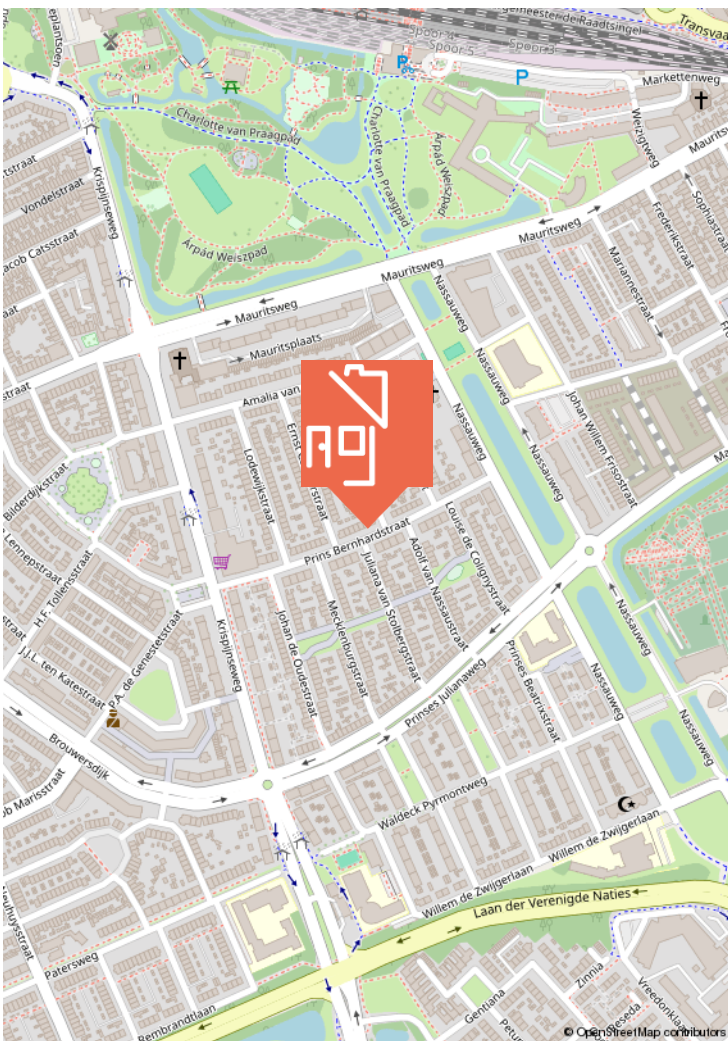
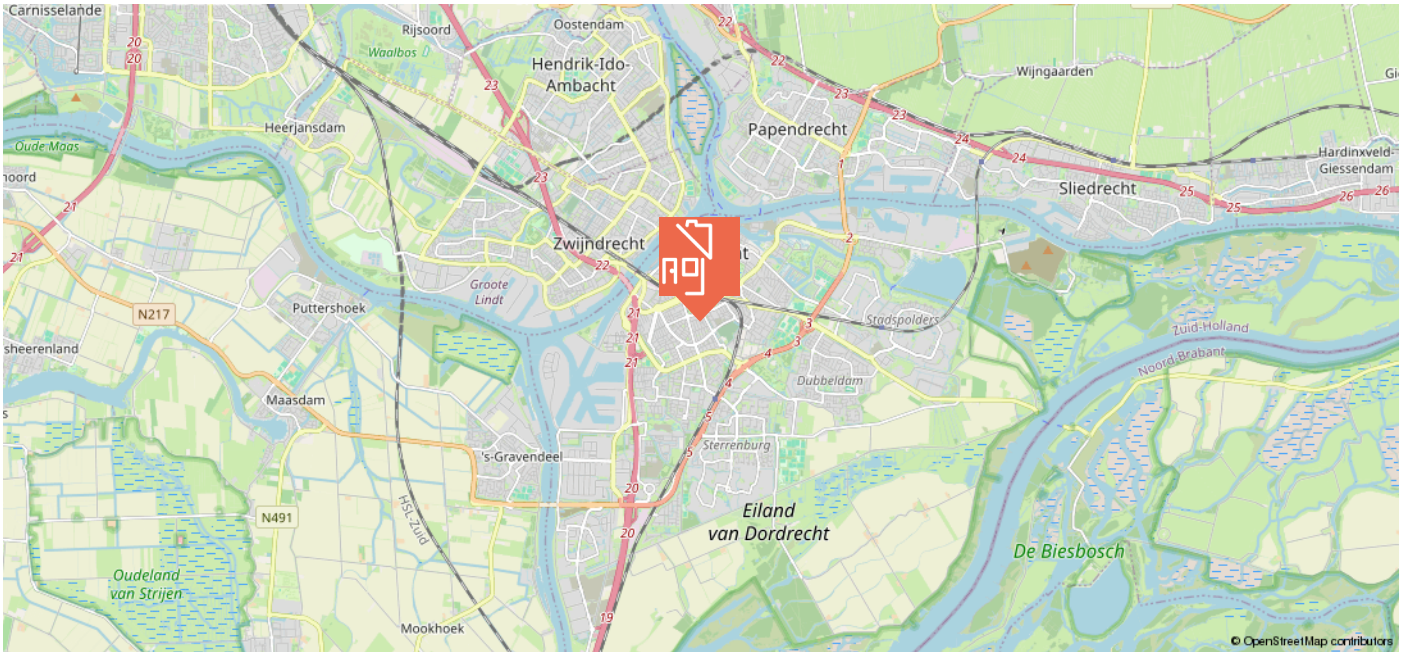


Prins Bernardstraat 23 Dordrecht
-2e VERDIEPING-



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

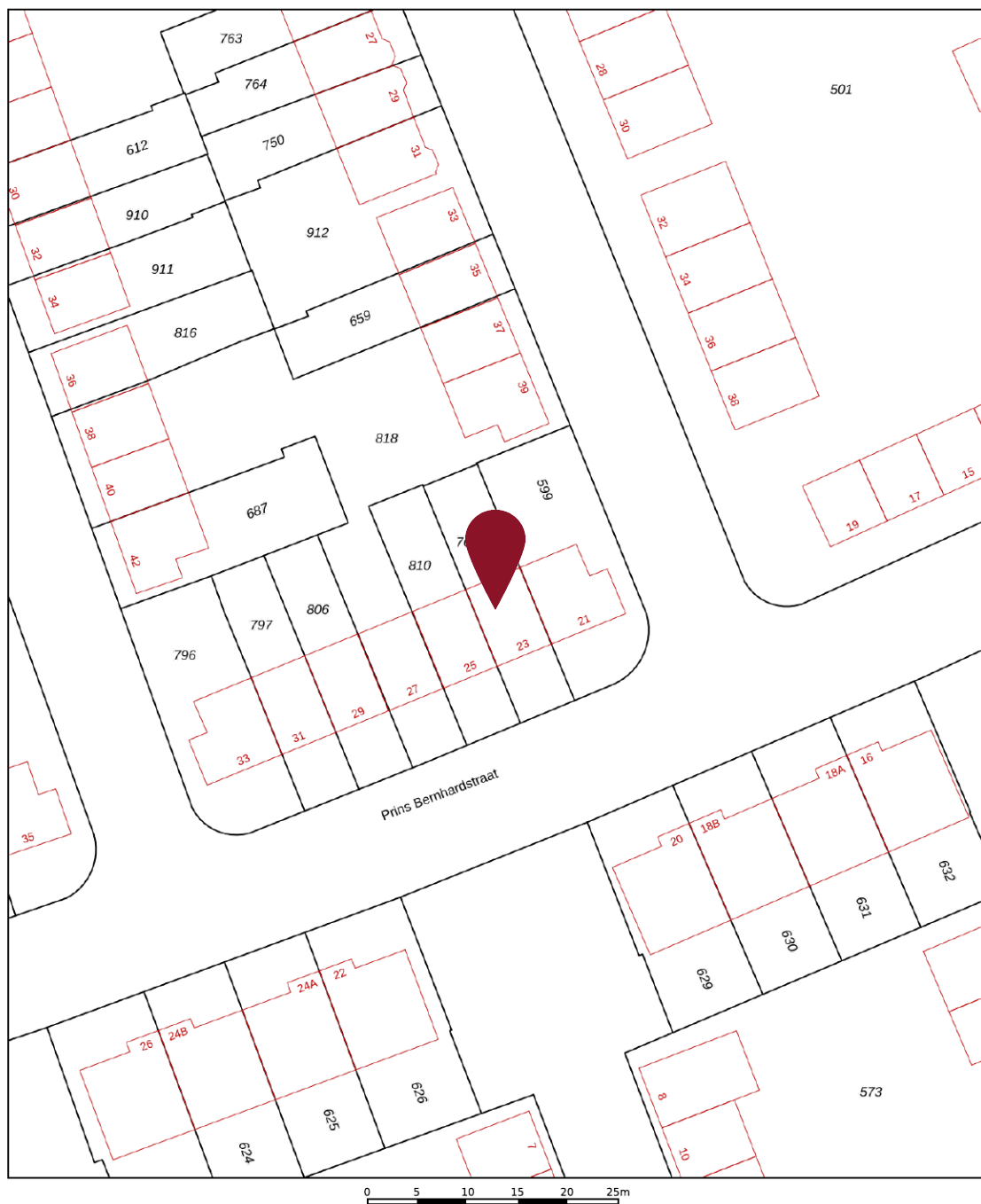
LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Dordrecht Sectie P Perceel 768	kadaster 
---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



WIE IS MAARTEN?

In 2009 ontstond op een Rotterdamse zolderkamer het idee om het helemaal anders te doen. Social media werd de manier om onze klanten te bereiken, gecombineerd met een persoonlijke aanpak. Met groot succes.

Maarten Makelaardij & Hypotheken is vanuit Rotterdam uitgegroeid naar een middelgroot kantoor met vestigingen in Rotterdam en de Drechtsteden.

Ben jij al ingeschreven als
woningzoekende? Schrijf je nu
in en ontvang gratis als eerste
al ons aanbod dat voldoet aan
jouw woonwensen.

SCAN DE QR-CODE!



Volg jij ons al?
Klikbaar



VERDERE INFORMATIE

ONDERZOEKSPLICHT

De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn (meldingsplicht). Een koper heeft een wettelijke onderzoeksplicht en moet zich inspannen om o.a. de staat van de woning te (laten) onderzoeken. Indien bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar ook niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

PROCEDURE BIJ BIEDINGEN

Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Wij vinden het belangrijk dat het biedingsproces duidelijk is. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden. De meeste gebruikte voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering en het voorbehoud van een bouwtechnische keuring. Verder dien je aan te geven of je als particulier of als belegger biedt. Je kan een bod uitbrengen via het platform Move.nl op de pagina van de desbetreffende woning. Indien er een specifieke verkoopprocedure van toepassing is (bijvoorbeeld een inschrijving), word je hier per e-mail van op de hoogte gebracht.

VOORBEHOUD VAN FINANCIERING

Door een voorbehoud van financiering te maken geef je aan de woning te kopen mits je een financiering bij een hypotheekverstrekker instelling verkrijgt. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om de koop te ontbinden. In het voorbehoud staat het benodigde hypotheekbedrag vermeld. Dit bedrag kan voor de gehele koopsom of een gedeelte hiervan zijn. Wij adviseren je om het op te nemen bedrag met jouw hypotheekadviseur te overleggen.

Bij het accepteren van dit voorbehoud werken wij mee aan de taxatie van de woning door een onafhankelijke taxateur. Als je geen voorbehoud van financiering maakt, kan een eventuele benodigde taxatie pas na het verlopen van de drie dagen wettelijke bedenktijd worden uitgevoerd.

VOORBEHOUD BOUWKUNDIGE KEURING

Bij het maken van een voorbehoud voor een bouwkundige keuring geef je aan dat je de woning bouwkundig wilt laten onderzoeken door een professionele partij. Er kan een termijn worden opgenomen waar binnen je gebruik kunt maken van dit voorbehoud. Daarnaast kan je een maximum bedrag aan directe herstelkosten opgeven. Indien de directe kosten in het rapport hoger zijn dan het opgegeven bedrag, kun je als koper afzien van de koop of opnieuw in onderhandeling treden.

Directe kosten zijn herstelkosten die direct noodzakelijk zijn om ergere problemen te voorkomen (bijvoorbeeld lekkages, zwam in de vloer, rotte kozijnen e.d.). Zowel het bedrag als de tijd waarbinnen je af kunt zien van de koop op basis van de bouwkundige keuring kunnen in de koopakte worden opgenomen. Dit gebeurt altijd in overleg.

Als de bouwkundige keuring niet opgenomen is in de koopovereenkomst, maar je wel een keuring wilt laten uitvoeren, zal dit altijd worden uitgevoerd na de drie dagen wettelijke bedenktijd.

OVEREENKOMST

De koop is gesloten wanneer de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit geldt als je als particulier de woning koopt. Hierbij is een mondelinge overeenstemming nog niet bindend en kan de koop nog ontbonden worden door zowel de verkopende als kopende partij. Wanneer je koopt als belegger, dan is een mondelinge overeenkomst juridisch bindend. In het laatstgenoemde geval kan de verkoper van tevoren bepalen dat de koop ook in dat geval pas gesloten is na ondertekening door alle partijen.

WAARBORG SOM C.Q. BANKGARANTIE

Een waarborgsom c.q. bankgarantie dient als extra zekerheid dat de kopende partij de verplichtingen nakomt die voortvloeien uit de koopovereenkomst. De waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom. Deze waarborgsom wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Je betaalt de waarborgsom aan de notaris en dit bedrag wordt bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

OUDERDOMSCLAUSULE

Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouwwoning, gezien deze andere (technische) kenmerken bezit.

NIET-BEWONERSCLAUSULE

Wanneer de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond, wordt er een niet- bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst.

Deze clausule wijst koper erop dat verkoper mogelijk niet van eventuele gebreken op de hoogte is die pas aan het licht komen bij bewoning en deze dus ook niet kan melden.

VERDERE INFORMATIE

ASBESTCLAUSULE

Wanneer een woning gebouwd is voor 1993, wordt er in de koopovereenkomst een asbestclausule opgenomen. Deze clausule wijst koper erop dat het ten tijde van de bouw en/of renovatie van de woning normaal was om asbesthoudende materialen in de bouw te verwerken en dat bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen dienen te worden genomen. Dit is de verantwoordelijkheid van de koper. Uiteraard heeft de verkoper wel een meldingsplicht indien hij/zij op de hoogte is van eventuele asbesthoudende materialen.

KEURDERS

www.bouwtechnokeuring.nl
www.perfectkeur.nl

HANDIGE WEBSITES

Bouwvergunningen: www.omgevingsloket.nl
Opvragen bouwtekeningen:
www.regionaalarchiefdordrecht.nl
Funderingsproblemen Dordrecht:
https://cms.dordrecht.nl/inwoners/Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak
Funderingskaart Dordrecht, linker en rechterdeel, te vinden op de pagina van de link:
https://cms.dordrecht.nl/inwoners/Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak
Kenniscentrum Funderingen: www.kcaf.nl
Bestemmingsplan: www.ruimtelijkeplannen.nl
Bodemkaart: www.bodemloket.nl/kaart
Energie label: www.energielabel.nl
Monumenten: www.monumentenzorgdordrecht.nl

**NOG VRAGEN?
SCAN DE QR
CODE VOOR
ONZE FAQ!**





Heb je interesse in deze woning?

Plan dan een afspraak in via
078 89 02 748 - 06 23 25 44 79 (WhatsApp)

Maarten Makelaardij & Hypotheeken

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

Vastgoed
 **Ned.**